Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

34 403

Wijziging van de Woningwet in verband met het tijdelijk uitbreiden van het werkgebied van toegelaten instellingen met het oog op het huisvesten van vergunninghouders

Nr. 5

VERSLAG
Vastgesteld 15 maart 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.
Onder het voorbehoud dat de initiatiefnemers op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen tijdig en genoegzaam zullen hebben geantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave

I. Algemeen

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel betreffende de Wijziging van de Woningwet in verband met het tijdelijk uitbreiden van het werkgebied van toegelaten instellingen met het oog op het huisvesten van vergunninghouders. Deze leden hechten er zeer aan dat woningcorporaties zich richten op hun kerntaak, namelijk het voorzien in woningen voor mensen met beperkte financiële middelen, en daarbuiten zoveel mogelijk activiteiten afstoten. De huidige ontwikkelingen rond de huisvesting van vergunninghouders rechtvaardigen echter de tijdelijke inzet van de kennis en ervaring van toegelaten instellingen. De leden van de VVD-fractie hebben hierover nog een aantal vragen aan de regering.

kst-34403-5
ISSN 0921 - 7371
'S-Gravenhage 2016

De leden van de PvdA-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden delen de mening dat de snelle realisatie van tijdelijke woningen belangrijk is om de druk op de woningmarkt te beperken, die momenteel vergroot wordt door de komst van vergunninghouders. Het is belangrijk dat het Rijk met provinciale en gemeentelijke overheden en andere maatschappelijke organisaties samenwerkt. Nu geconcludeerd is dat de hulp van toegelaten instellingen onmisbaar is bij verbouw, beheer en verhuur van wooneenheden in panden van derden is het goed dat de regering hier heel gericht de benodigde ruimte schept. De leden van de PvdA-fractie steunen de snelle uitbreiding van het werkgebied van toegelaten instellingen, omdat de urgentie hoog is. Deze leden zien daarom uit naar een spoedige verdere behandeling.

De leden van de SP-fractie hebben kennis genomen van de reeds aangekondigde wijziging van de Woningwet om het werkgebied voor woningcorporaties tijdelijk uit te breiden om zo zorg te dragen voor de huisvesting van ex-vluchtelingen met een verblijfsvergunning. Deze leden vinden het van groot belang dat er meer goedkope, betaalbare en kwalitatief goede sociale huurwoningen komen voor mensen die ze nodig hebben. De leden van de SP-fractie hebben daarom vragen over het voorliggende wetsvoorstel die zij hieronder stellen.
De leden van de CDA-fractie hebben met gemengde gevoelens kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hebben waardering voor de voortvarendheid waarmee de regering de afspraken uit het bestuursakkoord aanpakt, maar rondom het voorliggende wetsvoorstel hebben zij nog wel enige dringende vragen.

De leden van de PVV-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden waarderen de inspanning om de huisvesting van vergunninghouders te verbeteren. Deze leden hebben nog enkele vragen die zij graag beantwoord zien.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel dat ertoe strekt om toegelaten instellingen tijdelijk toe te staan om verhuur-, verbouw- en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren voor huisvestingsvoorzieningen ten behoeve van vergunninghouders in panden van derden. Deze leden hebben hierover nog enkele vragen.

De leden van de SGP-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden vinden het belangrijk dat gemeenten voldoende ruimte geboden wordt om maatwerk te kunnen leveren bij het voorzien in woonruimte, met inachtneming van de achtergrond van de onderscheiden doelgroepen.

Het lid Van Vliet heeft kennis genomen van het voorstel en heeft naar aanleiding hiervan nog een aantal vragen.

1. Aanleiding

De leden van de VVD-fractie willen graag een toelichting op de samenhang met andere beleidsonderdelen. Het voorliggende wetsvoorstel moet worden gezien als onderdeel van een breder beleid, waarbij de voor vergunninghouders wettelijk geregelde voorrang bij sociale huisvesting wordt geschrapt, huisvesting wordt gecreëerd buiten de sociale huursector en bezuinigingen kunnen worden bereikt op

huurtoeslag en bijstand. Acht de regering die samenhang in het voorliggende wetsvoorstel voldoende verankerd? Had het niet meer voor de hand gelegen het voorliggende wetsvoorstel te combineren met het wetsvoorstel om de voorrang te schrappen?
De leden van de VVD-fractie zijn zich voorts bewust van de discussie die in het recente verleden met de Europese Commissie is gevoerd over de daeb[1]- en niet-daeb-activiteiten van woningcorporaties. Ziet de regering een strijdigheid met Europees recht? En neemt een eventuele strijdigheid met Europees recht toe als woningcorporaties op grond van het voorgestelde artikel 45a Woningwet allerlei zakelijke activiteiten verrichten, maar het doel van alternatieve huisvesting voor vergunninghouders daarbij niet wordt verwezenlijkt?

De leden van de SP-fractie merken op dat in de eerdere brief van het kabinet van 1 februari 2016 met betrekking tot de huisvesting van vergunninghouders (Kamerstuknummer 32 847-214), werd gesteld dat verschillende analyses zullen worden uitgevoerd. Het betrof een analyse over de omvang van de doelgroep, een analyse van de wachttijden voor sociale huurwoningen en een analyse van de gemaakte prestatieafspraken. De leden van de SP-fractie vragen om van elk van de drie genoemde analyses een stand van zaken of een eindproduct naar de Kamer te sturen. De leden van de SP-fractie vragen met een klem om een analyse van de wacht- en zoektijden voor huurders en woningzoekenden omdat deze leden al veelvuldig hierom hebben verzocht. Wanneer de Minister voor Wonen en Rijksdienst deze analyse inclusief achterliggende cijfers niet kan laten inzien, vragen de leden van de SP-fractie waarom dat nog steeds niet mogelijk is. Tevens vragen zij om een stand van zaken van specifiek deze analyse. Voorts vragen de leden van de SP-fractie wanneer de Kamer dan wel kan beschikken over de cijfers en een analyse.
De leden van de SP-fractie vragen naar de laatste aantallen vergunninghouders die nog in een opvanglocatie of asielzoekerscentrum zitten in afwachting van een woning. Hoe ziet de doorstroming er op dit moment uit en hoe zal deze concreet verbeteren bij het aannemen van voorliggende wetswijziging, zo vragen de leden van de SP-fractie.
De leden van de SP-fractie zijn het met de regering en medeoverheden eens, dat een snelle doorstroom uit een asielzoekerscentrum van belang is voor integratie. Daarom vragen de leden van de SP-fractie hoe het voorliggende wetsvoorstel zich verhoudt tot de aangekondigde wijziging van de Huisvestingswet, waarmee de regering van plan is de voorrang voor vergunninghouders af te schaffen. Wanneer komt deze wetswijziging naar de Kamer? En in hoeverre komt de integratie en tweedeling daarmee onder druk te staan, zo vragen de leden van de SP-fractie.
De leden van de SP-fractie vragen op welke wijze(n) de regering stimuleert dat er structureel meer goedkope, betaalbare en kwalitatief goede sociale huurwoningen worden gebouwd. Hoeveel extra sociale huurwoningen zijn er bijgekomen sinds de regering heeft aangegeven dat er daadwerkelijk een nood in woningen is en dat er 100.000 goedkopere huurwoningen moeten worden bijgebouwd? Graag vernemen de leden van de SP-fractie een toelichting op deze antwoorden.
De leden van de SP-fractie willen weten wat de stand van zaken is met betrekking tot het realiseren van 14.000 extra huurwoningen per 1 februari jongstleden. Deze leden vernemen tevens graag hoeveel van deze (geplande) woningen tijdelijk zijn en hoeveel structureel. Hoeveel vergunninghouders hebben op die manier een woning toegewezen gekregen, en hoeveel wonen in zo'n voorziening? Wonen er in de praktijk vier mensen in één huis, of is dit meer of minder zo vragen de leden van de SP-fractie. Tevens willen de leden van de SP-fractie weten of door het realiseren van deze huisvestingsvoorzieningen ook het bedrag voor

[1] Diensten van algemeen economisch belang

leefbaarheid, dat een woningcorporatie uit mag geven, groeit. Een huismeester heeft immers een preventieve en signalerende functie als het gaat om mogelijke problemen in de brede zin van het woord. De leden van de SP-fractie willen graag weten op welke manier woningcorporaties worden gefaciliteerd om een huismeester of een vergelijkbare functie in te zetten. Kan het beschikbare subsidiebedrag van totaal € 87,5 miljoen ook voor deze doeleinden worden ingezet, zo vragen de leden van de SP-fractie.

De leden van de CDA-fractie vragen of het niet eerlijk is om te erkennen dat de recente strenge taakafbakening van de woningcorporaties, te streng was, nu blijkt dat ten aanzien van de huisvesting van vergunninghouders de regering de woningcorporaties hard nodig heeft, maar dat de wet dat niet toe laat.
De leden van de CDA-fractie menen dat teneinde de doorstroming van de COA-centra naar de gemeenten op gang te brengen voldoende beschikbare huisvesting essentieel is. Deze leden hebben steeds benadrukt dat de instroom van vergunninghouders niet mag leiden tot verdringing van reguliere woningzoekenden op de lijsten van woningzoekenden. Een heldere onderbouwing van dat uitgangspunt is essentieel en wordt daarom gemist bij het voorliggende wetsvoorstel. Wil de regering expliciet duidelijk maken hoe de ongewenst verdringing niet plaats vindt?
De leden van de CDA-fractie zien dat in het bestuursakkoord afspraken zijn gemaakt voor realisatie van 14.000 extra huisvestingsvoorzieningen bovenop de bestaande woningvoorraad voor met name vergunninghouders. Graag vernemen deze leden wat de stand van zaken is en met welk tempo die woningen worden gerealiseerd.
De leden van de CDA-fractie constateren dat ten aanzien van de raming van de toekomstige instroom van asielzoekers en vergunninghouders er veel onduidelijkheid is. De toelichting op het voorliggende wetsvoorstel maakt dat ook niet duidelijker hetgeen voor deze leden essentieel is. Graag ontvangen zij een degelijke onderbouwde raming van het aantal benodigde woningen voor vergunninghouders in de komende jaren met daarbij het effect op de verdringing op de wachtlijst voor woningzoekenden en het effect op de bezetting van COA-locaties. De leden van de CDA-fractie menen dat ook de effecten van gezinshereniging op termijn in die raming opgenomen dienen te worden.

De leden van de PVV-fractie zijn verbaasd dat de regering voornemens is om wettelijke belemmeringen uit de Woningwet weg te nemen en vragen zich af waar dit in de praktijk toe zal lijden. Verder zijn deze leden van mening het sluiten van de grenzen de beste oplossing is voor het asielprobleem.

De leden van de D66-fractie lezen dat de vergunningshouders onder andere in omgebouwde kantoorpanden gehuisvest gaan worden. Deze leden menen dat een goede spreiding van vergunninghouders de integratie zeer ten goede kan komen. Gaat het huisvesten in kantoorpanden effect hebben op de spreiding van vergunningshouders binnen de gemeente en door Nederland? En wat zal er met de kantoorpanden gebeuren als er geen vergunningshouders meer in gehuisvest hoeven te worden? Zijn zij dan nog steeds voor bewoning beschikbaar? Wat verwacht de regering dat er gaat gebeuren na de termijn van vijf jaar?
De leden van de D66-fractie lezen dat het Rijksvastgoedbedrijf de mogelijkheid krijgt om rijkspanden kostendekkend aan de gemeente te verhuren. Deze leden vragen zich af wat hier bedoeld wordt met kostendekkend. Wordt het mogelijk dat het Rijksvastgoedbedrijf financieel slechte assets van de eigen balans, naar die van de gemeente verplaatst? En zo ja, wat is de mening van de regering hierover?

2. Hoofdlijnen van het voorstel

De leden van de VVD-fractie lezen dat het onzeker is of marktpartijen op alle locaties de desbetreffende werkzaamheden op zich willen nemen. In het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV) wordt dan ook voorzien in een lichte markttoets. Waarom heeft de regering die markttoets niet verankerd in het wetsvoorstel zelf?
De leden van de VVD-fractie begrijpen dat ook andere doelgroepen toegang kunnen krijgen tot de nieuwe woongelegenheden. Deze leden vragen zich af hoe de zakelijke activiteiten van de woningcorporaties zich verhouden tot deze ruimere bestemming. Weliswaar kan in het BITV ten minste 50% verhuur bij aanvang aan vergunninghouders worden voorgeschreven, maar het is denkbaar dat deze vergunninghouders snel naar elders verhuizen en de betrokken woningcorporatie daarna tien jaar lang zakelijke activiteiten verricht ten behoeve van de verhuurder. Kan de regering uiteenzetten hoe dit risico wordt ondervangen?
Tenslotte vragen de leden van de VVD-fractie zich af of aan het voorliggende wetsvoorstel een horizonbepaling zou moeten worden toegevoegd. Het «tijdelijk» uitbreiden van het werkgebied van toegelaten instellingen, zoals de titel van het wetsvoorstel vermeldt, doet immers vermoeden dat deze uitbreiding zo snel als redelijkerwijs mogelijk moet worden beëindigd.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de meeste details worden geregeld in een voorgenomen wijziging van het BTIV. Daarom hebben deze leden een aantal vragen over de wijzigingen die de regering in de memorie van toelichting schetst.
De leden van de PvdA-fractie vragen aan de regering in hoeverre verwacht wordt dat marktpartijen in panden van derden de werkzaamheden voor verbouwing, beheer en verhuur op zich zullen nemen. Hoe rendabel zijn deze tijdelijke werkzaamheden en is het wenselijk dat er aan deze werkzaamheden substantiële bedragen verdiend kunnen worden?
De leden van de PvdA-fractie lezen dat er een maximum van € 10.000 is gesteld aan de investeringen die per verhuureenheid nodig mogen zijn om het pand geschikt te maken voor bewoning. Deze leden willen graag duidelijkheid welke werkzaamheden hiermee uitgevoerd kunnen en mogen worden en of de eigenaar van het gebouw aanvullende werkzaamheden mag uitvoeren. Ook zijn deze leden benieuwd hoe het bedrag zich verhoudt tot de subsidieregeling voor tijdelijke huisvesting voor vergunninghouders. Tenslotte willen deze leden weten of betrokken partijen verwachten met dit bedrag voldoende armslag te krijgen voor de realisering van de benodigde woonruimte.
De leden van PvdA-fractie merken op dat de regering van plan is om een lichte markttoets verplicht te stellen voordat een toegelaten instelling de opdracht mag krijgen een pand van derden te beheren en verhuren, terwijl veel geconsulteerde partijen de meerwaarde van die markttoets niet in alle gevallen zien. De markttoets zal bestaan uit een beschrijving van de opdracht, die gedurende twee weken elektronisch gepubliceerd moet zijn. De leden van de PvdA-fractie vragen de regering welke bestuurlijke lasten en vertraging met deze markttoets gemoeid zullen zijn. Ook vragen deze leden of de regering de markttoets wil heroverwegen wanneer blijkt dat er bij marktpartijen nauwelijks interesse is om deze werkzaamheden tegen de beschikbare tarieven uit te voeren.
De leden van de PvdA-fractie begrijpen de wens van de regering om de uitbreiding van het werkgebied van toegelaten instellingen tijdelijk te laten zijn, vanwege de risico's die instellingen er door kunnen lopen. Tegelijk is niet te voorspellen hoe lang de uitbreiding van het werkgebied nodig is. Hoe zorgt de regering voor tijdige evaluatie of het automatisch vervallen van de uitbreiding tijdig is?

De leden van de SP-fractie vinden het goed dat het werkdomein van woningcorporaties is verruimd en dat daarvoor het experimenteerartikel uit de Woningwet wordt gebruikt. Een artikel dat is aangeraden door de Parlementaire Enquête Woningcorporaties. De leden van de SP-fractie vragen hoe vaak een beroep is gedaan op het verruimde werkdomein door woningcorporaties tot nu toe. Ook zouden de leden van de SP-fractie graag weten hoe vaak huismeesters zijn ingezet.

De leden van de SP-fractie vragen of met het voorliggende wetsvoorstel woningcorporaties nog steeds huismeesterstaken kunnen verrichten, breder dan onderhoudswerkzaamheden. Tevens vragen deze leden op welke manier deze huismeesterstaken bekostigd worden. Gaat dit ten koste van het leefbaarheidsbudget per sociale huurwoning, zo vragen de leden van de SP-fractie.

De leden van de SP-fractie vragen waarom de regering er niet voor heeft gekozen om de beleidsregel op basis van het experimenteerartikel uit de Woningwet uit te breiden, maar in plaats daarvan met een tijdelijke wetswijziging te komen. Graag zien deze leden een onderbouwing hiervan. Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie wie deze tijdelijkheid bepaald. Niet alle vergunninghouders krijgen immers op hetzelfde moment een verblijfsvergunning en niet alle vergunninghouders zullen weer teruggaan naar het land van herkomst. De leden van de SP-fractie vragen daarom naar een visie van de regering hoe hiermee wordt omgegaan en hoe zich dit verhoudt tot tijdelijke huurwoningen. Daarnaast vragen deze leden of de regering wanneer de wetswijziging verloopt, en de oorspronkelijke wetstekst weer van kracht wordt, dit in een voorhang aan de Kamer aan te bieden. Daarmee wordt voorkomen dat de wetswijziging automatisch na vijf jaar vervalt en kan ingespeeld worden op de actualiteit van dat moment door de volksvertegenwoordiging.

Waarom is ervoor gekozen om de wet tijdelijk te wijzigen voor vergunninghouders en niet voor andere doelgroepen, zo vragen de leden van de SP-fractie. Er zijn gemeenten in het land waar bijvoorbeeld de studentenhuisvesting onder druk is komen te staan door een beperking van het werkdomein. De leden van de SP-fractie vragen of de regering ervoor openstaat om ook voor andere nijpende of kwetsbare doelgroepen het werkdomein, al dan niet tijdelijk te verruimen. Graag een toelichting op dit punt, omdat de wetswijziging het wel mogelijk maakt om ook andere (doel)groepen te huisvesten in de woningen.

Welke verbonden ondernemingen of samenwerkingsvennootschappen worden concreet bedoeld, en welke niet, vragen de leden van de SP-fractie. Tevens vragen deze leden wat precies bedoeld wordt met «in beperkte mate verbouwen», en waar de grens ligt wat wel en niet mag.

De leden van de SP-fractie vragen waarom de woningen van een derde partij, die verhuurd worden door een woningcorporatie, meetellen voor de verhuurderheffing die een verhuurder moet betalen. De verhuur van de woning is immers tijdelijk en de verhuurderheffing niet. De leden van de SP-fractie vragen een toelichting op dit punt.

Waarom is er een grens gesteld aan het bedrag dat een woningcorporatie mag investeren voor het geschikt maken van panden, vragen de leden van de SP-fractie, en waar is de grens van € 10.000 per wooneenheid op gebaseerd? Kan de regering garanderen dat een begrenzing aan de investeringskosten niet ten koste zal gaan van duurzaamheid, veiligheid en leefbaarheid? Zo ja, op welke manier?

De leden van de SP-fractie begrijpen dat de regering op basis van de Woningwet kiest voor een lichte variant van de markttoets die een gemeente moet doen, voordat een woningcorporatie over mag gaan tot het verhuur en beheren van panden van derden. De leden van de SP-fractie vragen zich echter af of bij deze specifiek tijdelijke wetswijziging, die geldt voor een specifieke doelgroep, een markttoets überhaupt wel is gerechtvaardigd. De regering geeft immers zelf aan dat marktpartijen deze specifieke werkzaamheden niet op zich nemen dat daarom deze

wetswijziging nodig is. Bovendien kan een markttoets vertraging opleveren, terwijl met de wachtlijsten en de aanhoudende asielinstroom snelheid is geboden. De leden van de SP-fractie vragen op deze twee elementen in te gaan.
De leden van de SP-fractie willen graag weten hoe het overgangsrecht eruit ziet.

De leden van de CDA-fractie vragen zich af waarom de nu voorgestane maatregelen tijdelijk zouden moeten zijn.

De leden van de D66-fractie lezen dat omwille van spreiding niet enkel vergunningshouders worden huisgevest. Er is wel een ondergrens benoemd: meer dan 50%. Het valt te verwachten dat de gemeentes elk hun eigen voorkeur hebben voor een bepaald percentage. Hebben gemeentes tot op heden aangegeven dat zij graag gemengd willen huisvesten, en zo ja, rond welke percentages? Hoe stimuleert de regering verder spreiding en integratie van vergunninghouders?

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat de Minister voor Wonen en Rijksdienst alleen toestemming kan verlenen voor uitbreiding van het werkgebied van woningcorporaties als de werkzaamheden van de woningcorporaties zijn gericht op het huisvesten van vergunninghouders waarbij wordt uitgegaan van tenminste 50% verhuur bij aanvang aan vergunninghouders. Het kan voorkomen dat in een later stadium een lager percentage woningen aan vergunninghouders wordt verhuurd, zo merken deze leden op. Dit is mogelijk gemaakt om het leegstandsrisico voor de toegelaten instelling te beperken, bijvoorbeeld als het aantal te huisvesten vergunninghouders na een aantal jaar afneemt. Tegelijk is in het voorliggende wetsvoorstel opgenomen dat de woningen «met name» aan vergunninghouders wordt verhuurd. Daarom zal in het BTIV worden opgenomen dat als bij een steekproef blijkt dat in de gemeente veel vergunninghouders op een woning wachten, terwijl het merendeel van de woningen is verhuurd aan andere doelgroepen, de Autoriteit woningcorporaties een aanwijzing kan geven. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen welke criteria de Autoriteit woningcorporaties daarbij mag hanteren. Is hiervoor het resultaat van de steekproef voldoende of wordt aan het eind van de looptijd van 10 jaar ook rekening gehouden met de toekomstige bestemming van het betreffende gebouw? Is de Autoriteit woningcorporaties verplicht niet alleen naar het aantal vergunninghouders dat wacht op een woning op het moment van de steekproef mee te wegen, maar ook het aantal wachtende vergunninghouders op het moment dat een wooneenheid beschikbaar kwam voor verhuur? Ook vragen deze leden of het klopt dat een aanwijzing alleen van toepassing kan zijn op nieuwe verhuringen in de complexen die op het moment dat de steekproef werd gedaan een vergunning hadden op grond van het voorliggende wetsvoorstel, en dus niet voor zittende huurders of voor nieuw aan te wijzen complexen.
De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat er een grens wordt gesteld aan de hoogte van de investering die nodig is om het pand geschikt te maken voor bewoning. Gedacht wordt aan een bedrag van maximaal € 10.000 per beoogde verhuureenheid. Deze leden vragen of deze grens slaat op de totale investering per verhuureenheid of alleen op het deel dat door de toegelaten instelling wordt gefinancierd. Deelt de regering de mening dat kosten van verbouwwerkzaamheden door de toegelaten instelling boven de genoemde investeringsgrens zijn toegestaan wanneer deze niet worden gefinancierd door de toegelaten instelling maar door de gebouweigenaar?
Volgens de leden van de ChristenUnie-fractie kunnen investeringen ook van belang zijn voor het gebruik van het gebouw na afloop van de tienjaarstermijn. Daarom kan het in specifieke gevallen verstandig zijn

meer te investeren. Deze leden hebben daarom vragen bij een maximum investeringsbedrag per verhuureenheid. Zij hebben de indruk dat de voorgestelde grens alleen bedoeld is om kostenefficiëntie te stimuleren en de financiële risico's van de opdracht voor toegelaten instellingen te beperken. Tegelijkertijd wordt dit al geregeld door de algemene bepaling dat de Autoriteit woningcorporaties de aanvraag voor toestemming kan afwijzen indien de financiële risico's van de opdracht te groot worden geacht. Hiervoor gebruikt de Autoriteit woningcorporaties zijn reguliere toetsingskader. Deze leden vragen of de specifieke begrenzing van het investeringsbedrag door deze algemene bevoegdheid van de Autoriteit woningcorporaties wel noodzakelijk is als norm en of deze niet onnodig een rem zet op de snelle verbouw van geschikte panden.
Efficiëntie kan niet alleen worden bereikt door zo laag mogelijke investeringskosten, zo merken de leden van de ChristenUnie-fractie op. Volgens deze leden moet er ook aandacht zijn voor de uiteindelijke energielasten voor de vergunninghouders. Extra investeren in verduurzaming kan uiteindelijk de woonlasten beperken terwijl tegelijkertijd de verbouwing meer toekomstvast is. Door tijdelijke verhuureenheden vorm te geven als nul-op-de-meter woning met een energieprestatievergoeding zouden er volgens deze leden meer middelen beschikbaar moeten kunnen komen voor de verbouw. Is de regering bereid de voorstellen ten aanzien van de maximaal toegestane investeringsbedragen hierop aan te passen zodat toegelaten instellingen hiertoe in staat worden gesteld?
De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat voordat de opdracht aan de toegelaten instelling kan worden verstrekt, de gemeente volgens het voorliggende wetsvoorstel een lichte markttoets in de vorm van een tender dient uit te voeren om na te gaan of de werkzaamheden niet door anderen dan toegelaten instellingen, onder door de pandeigenaar (gemeente of een derde) vooraf gestelde voorwaarden, kunnen worden uitgevoerd. Deze leden vragen hoe lang deze toets duurt. Ook vragen deze leden of dit niet onnodig snelle realisatie van voldoende wooneenheden hindert. Tenslotte vragen deze leden hoe een gemeente bij de voorgestelde markttoets moet omgaan met situaties waarin er weliswaar interesse is vanuit de markt, maar het aanbod onaantrekkelijk. Moet er dan alsnog worden aanbesteed, of kan alsnog in zee worden gegaan met de toegelaten instelling?

De leden van de SGP-fractie vragen waarom de regering een wijziging van de voorrangsregeling in artikel 12 van de Huisvestingswet achterwege laat. Deze leden vragen waarom de regering gemeenten die voorrangsbeleid willen voeren, verplicht om daarbij per definitie ook vergunninghouders voorrang te geven. Waarom is het toekennen van urgentie noodzakelijk wanneer gemeenten voor vergunninghouders op grond van de wet reeds een specifieke verantwoordelijkheid hebben om te voorzien in huisvesting, zo vragen zij.
De leden van de SGP-fractie vragen de regering om een toelichting op het begrip huisvesting in artikel 28 van de Huisvestingswet en de relatie met het begrip woonruimte. Deze leden constateren dat het begrip huisvesting in de gelijknamige wet niet is gedefinieerd, terwijl deze term ten aanzien van vergunninghouders wordt gebezigd in afwijking van het consequente gebruik van het begrip woonruimte. Deze leden vragen waarom het onderscheid tussen de verschillende groepen niet helder tot uitdrukking wordt gebracht in de wet. Waaruit blijkt bijvoorbeeld dat gemeenten ten aanzien van vergunninghouders ook kunnen volstaan met het aanbieden van onzelfstandige woonruimte, zo vragen zij.
Het komt de leden van de SGP-fractie wat omslachtig voor dat na vijf opnieuw een vergelijkbaar wetsvoorstel ingediend moet worden wanneer de behoefte aan de voorgestelde regeling nog steeds bestaat. Deze leden vragen waarom niet gekozen is voor een verplichting om de elke vijf jaar te toetsen of nog steeds behoefte bestaat aan de voorgestelde regeling.

Het lid Van Vliet leest dat de regering door middel van een beleidsregel bij experiment het werkdomein van toegelaten instellingen dusdanig verruimt, dat zij onder voorwaarden diensten mogen leveren aan bewoners van gebouwen die beschikbaar zijn gesteld voor de huisvesting van vergunninghouders. Als voorbeeld hierbij noemt de regering het bijhouden van de administratie, het schoonmaken van collectieve ruimten en het verrichten van huismeesterwerkzaamheden.
Het lid Van Vliet vraagt zich af of de genoemde taken niet eerder een bij andere instellingen of juist de vergunninghouders zelf weggelegd moeten worden, in plaats van deze taken neer te leggen bij woningcorporaties. Hoe kijkt de regering hier tegenaan?
Het lid Van Vliet leest voorts dat er allerlei extra mogelijkheden voor woningcorporaties komen om zich in te zetten voor de huisvesting van vergunninghouders. Zo wordt onder andere een lichte vorm van de markttoets toegepast wanneer woningcorporaties op grond van het experiment diensten willen leveren ten behoeve van bewoners van gebouwen die beschikbaar zijn gesteld voor de huisvesting van vergunninghouders. Waarom kiest de regering voor een lichte vorm van de markttoets in plaats van de reguliere markttoets?
Ook leest het lid Van Vliet dat de voorgestelde uitbreiding van het werkgebied voor vijf jaar zal gaan gelden. Hoe wordt geborgd dat deze uitbreiding van het werkgebied van woningcorporaties niet ten koste gaat van mensen die (soms al heel lang) op de wachtlijst staan? Is de regering bereid om een jaarlijks evaluatiemoment in te lassen zodat geborgd blijft dat woningcorporaties niet teveel de focus op deze uitbreiding van het werkgebied leggen, maar zich ook blijven inzetten voor de huisvesting van de rest van de doelgroep?
Tenslotte vraagt het lid Van Vliet zich af hoe de regering de onafhankelijkheid van de Autoriteit woningcorporaties waarborgt wanneer zij zich bemoeit met de invulling van de markttoets en de andere facetten die dit wetsvoorstel beslaan.

3. Overleg met partijen

De leden van de SP-fractie vragen op basis van welke criteria de Autoriteit woningcorporaties bepaalt dat een verzoek te grote financiële risico's met zich meebrengt.

II. Artikelsgewijs

Artikel I

De leden van de SGP-fractie vragen of uit de aanhef van onderdeel C opgemaakt kan worden dat door de regering beoogde aanvullende artikelen per abuis niet zijn opgenomen dan wel dat de regering met het voorgestelde artikel 45a wilde volstaan.

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden